



DIRECȚIA DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
SERVICIUL URBANISM ȘI AUTORIZARE CONSTRUCȚII

Nr. ieșire:71132/03.09.2026

**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU
DOCUMENTAȚIA
PUZ
„ZONĂ DE URBANIZARE UTR UL3-LOCUINȚE CU REGIM MEDIU DE
ÎNĂLȚIME
PROPUS ÎN MUN. SIBIU, STR. PREOT BACCA, FN**

Beneficiar: SC. TERRA BUILDING SRL, SC. BLISS SRL;
Adresa: Mun. Sibiu, STR. PREOT BACCA, FN ;
Proiectant: S.C. ESTUDIO S.R.L.
Specialist atestat RUR: ARH. NICOLAE SERGIU D.S. ANDREICA;
Nr. proiect : 07/2023;
Certificat de urbanism : 2475/27.11.2025;

În conformitate cu art. 36 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” coroborate cu Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobat prin HCL nr. 137 din 2011,

În vederea aprobării documentației de urbanism **PUZ „ZONĂ DE URBANIZARE UTR UL3-LOCUINȚE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME PROPUS ÎN MUN.SIBIU, STR. PREOT BACCA, FN**, au fost parcurse etapele legale de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului cât și de către Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, în scopul fundamentării deciziei Consiliului Local Sibiu, referitor la opiniile colectate, răspunsurile formulate și argumentarea lor.

AMPLASAMENT

Terenul inițiator al documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal are o suprafață de 36381 mp și este situat în intravilanul Mun. SIBIU, **STR. PREOT BACCA, FN**, jud. Sibiu, teren aflat în proprietate privată, aparținând: SC. TERRA BUILDING SRL(conform C.U. Nr. 2475/27.11.2025), teren identificat în C.F. Sibiu cu Nr. **103175,103193,107840,103204,103159,103173,103188,103154,103191,115403,100310,130137,129003,129004,103143,105770,119854,103165,103179,107182,107741.**

PROIECTANT

S.C. ESTUDIO SRL, arh. NICOLAE SERGIU D.S. ANDREICA, cu sediul în Județul Sibiu, Mun. CLU-NAPOCA, [REDACTED] Persoana responsabilă din partea proiectantului pentru informarea și consultarea publicului – arh. **NICOLAE SERGIU D.S. ANDREICA**, - e-mail: office@estudio.ro

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI S-A DESFĂȘURAT ASTFEL:

Persoanele responsabile cu informarea și consultarea populației din partea primăriei Municipiului Sibiu sunt: **consilier RAMONA CÎNDEA și CARMEN BUDU**, telefon 0269/208.551, adresa de e-mail pms@sibiu.ro;

Actele eliberate de Primăria Municipiului Sibiu pentru aprobarea documentației sunt:

- Certificatul de urbanism Nr. **2475/27.11.2025**
- A fost elaborat documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. **32184/28.04.2025** privind inițierea, elaborarea și monitorizarea implementării **P.U.Z- -,ZONĂ DE URBANIZARE UTR UL3-LOCUINȚE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ ÎN MUN.SIBIU, STR. PREOT BACCA, FN, jud. Sibiu**, iar în cuprinsul acestuia a fost prevăzută parcurgerea etapelor stabilite prin Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010.

Etapă I. Implicarea publicului în etapa pregătitoare

- Anunțul privind intenția de elaborare a planului urbanistic faza **P.U.Z--,,ZONĂ DE URBANIZARE UTR UL3-LOCUINȚE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ ÎN MUN.SIBIU, STR. PREOT BACCA, FN, jud. Sibiu**, cu nr. **32185/28.04.2026**, care a fost afișat la sediul Primăriei Municipiului Sibiu, publicat pe pagina de Internet la adresa www.sibiu.ro.
- În data de **29.04.2026** au fost afișate pe site-ul www.sibiu.ro anunțul privind intenția de elaborare a PUZ împreună cu Memoriul Justificativ, Regulamentul Local de Urbanism și Planșa de Reglementări urbanistice. Acestea au putut fi consultate și la sediul Primăriei Municipiului Sibiu – la panoul de afișaj Centrul de Informații Cetățeni pentru care a fost întocmit Proces Verbal de Afișare înregistrat cu nr. **32187/28.04.2026** și afișat la sediul Primăriei de la data de **29.04.2026** până la data de **21.05.2026**.
- Anunțul privind intenția de elaborare PUZ a fost amplasat de către investitor pe panouri rezistente la intemperii, în locuri cu vizibilitate, pe teritoriul zonei studiate conform model Anexa 1 din Ordinul nr. 2701/2010.
- Scrisori transmise prin poștă vecinilor direct implicați. Astfel au fost transmise un număr de **5** adrese înregistrate cu **nr.32193/28.04.2026, 32194/28.04.2026,32195/28.04.2026,32196/28.04.2026,32198/28.04.2026**.

Etapă II. Implicarea publicului în etapa elaborării PUZ

Această etapă se realizează cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, respectiv prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată (r1) și a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările de rigoare și complementările ulterioare.

Publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a **P.U.Z--„ZONĂ DE URBANIZARE UTR UL3-LOCUINȚE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ ÎN MUN.SIBIU, STR. PREOT BACCA, FN, până în data de 21.05.2026.**

- Scrisori cu sesizări ale cetățenilor, depuse la sediul Primăriei Mun. Sibiu - Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului precum și comentarii pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Sibiu la adresa www.sibiu.ro sau la adresele de e-mail pms@sibiu.ro , urbanism@sibiu.ro (în perioada indicată):

- În perioada indicată au fost depuse 11 sesizări înregistrată cu nr. 39713/21.05.2026,39723/21.05.2026,39231/20.05.2026,39417/20.05.2026,39234/20.05.2026,38975/20.05.202638486/19.05.202638748/19.05.2026,34323/05.2026,33171/30.04.2026,33214/30.04.2026

REZUMAT AL PROBLEMELOR, OBSERVAȚIILOR ȘI REZERVELOREXPRESIMATE DE PUBLIC PE PARCURSUL PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE:

Prin adresele înregistrate cu nr.

39713/21.05.2026,39723/21.05.2026,39231/20.05.2026,39417/20.05.2026,39234/20.05.2026,38975/20.05.202638486/19.05.202638748/19.05.2026,34323/05.2026,33171/30.04.2026,33214/30.04.2026

Sesizare nr. 39713/21.05.2026 39723/21.05.2026, 39231/20.05.2026 și nr. 39417/20.05.2026

„1. Lipsa demonstrării capacității rețelei de apă, documentația afirmă generic că există rețea de alimentare cu apă pe str. Preot Bacca și că racordarea se va realiza ulterior pe baza unor proiecte de specialitate. Nu sunt prezentate calcule de consum și debit necesar, verificări privind presiunea disponibilă în zonă, aviz tehnic care să confirme capacitatea rețelei existente pentru noua dezvoltare și nici studiu privind impactul cumulativ asupra rețelei. În realitate, în zona str. Colinei există deja probleme de presiune scăzută la apă, ceea ce ridică serioase semne de întrebare privind posibilitatea alimentării unui ansamblu de asemenea dimensiuni.

2. Lipsa demonstrării capacității canalizării PUZ-ul propune peste 300 de apartamente și sute de locuri de parcare, însă nu prezintă studiu hidraulic, capacitatea reală de preluare a rețelei existente, impactul asupra canalizării existente în zonă și nici necesitatea extinderii/redimensionării infrastructurii. Conform informațiilor existente în zonă, canalizarea de pe str. Islazului a fost realizată în trecut de către proprietarii existenți și este subdimensionată. Au existat deja sesizări către Primăria Sibiu privind problemele actuale ale canalizării. În aceste condiții, consider că aprobarea unei dezvoltări de mare densitate fără modernizarea prealabilă a infrastructurii edilitare este nefundamentată.

3. Acces rutier insuficient și reprezentare eronată în planșe În planșele PUZ apare reprezentat un drum de acces cu două sensuri și trotuare, însă accesul existent din str. Preot Bacca are în realitate aproximativ 6 m lățime, ceea ce consider insuficient pentru trafic intens generat de sute de apartamente, circulație simultană în condiții sigure, trotuare

conforme și acces autospeciale ISU. Din analiza planșelor rezultă o prezentare idealizată a circulației, care nu reflectă situația reală din teren.

4. Lipsa unui studiu de trafic real Documentația nu conține studiu de trafic, simulări de circulație, impact asupra străzilor Preot Bacca, Colinei, Islazului și Sacel și nici analiză privind timpii de acces și blocajele posibile. Trebuie ținut cont că la orele la care pleacă și vin locuitorii orașului la locurile de muncă, str. Preot Bacca și str. Islazului au un trafic ridicat, locuitori din cartierul Arhitecților folosesc aceste străzi să ajungă în zona industrială vest. Ansamblul propus generează aproximativ 332 apartamente și peste 500 locuri de parcare, ceea ce va produce inevitabil trafic suplimentar major într-o zonă deja aglomerată.

5. Densitate excesivă pentru infrastructura existentă Consider că această densitate este incompatibilă cu infrastructura existentă a zonei și produce presiune suplimentară pe utilități, creșterea traficului, reducerea calității vieții și afectarea caracterului rezidențial al zonei. Din analiza planșelor anexate PUZ-ului rezultă că mai multe clădiri propuse cu regim de înălțime S+P+2+M/R și S+P+3+ER sunt amplasate la distanțe relativ reduse una față de cealaltă, raportat la înălțimea și masivitatea construcțiilor propuse.

6. Impact insuficient analizat asupra vecinătăților și Parcului Belvedere de înălțime. Nu sunt analizate umbrirea, impactul vizual, efectele asupra peisajului urban, presiunea asupra parcului și spațiilor publice existente sau impactul asupra biodiversității și drenajului natural.

7. Impact negativ asupra perspectivei panoramice și asupra valorii peisagistice a Parcului Belvedere Parcul Belvedere reprezintă unul dintre puținele puncte din zonă care oferă o perspectivă panoramică valoroasă către Munții Făgăraș, acest aspect constituind un element important al identității și atractivității zonei. Consider că realizarea unor clădiri cu regim de înălțime ridicat în imediata vecinătate a parcului va diminua semnificativ această deschidere vizuală și va afecta caracterul peisagistic al zonei. Volumetria propusă și apropierea construcțiilor față de parc pot conduce la obturarea parțială a perspectivei către munți, reducând unul dintre principalele atuuri ale Parcului Belvedere. Documentația nu conține: simulări vizuale relevante; studii de impact peisagistic; analize privind afectarea perspectivelor panoramice; evaluarea impactului asupra calității spațiului public din parc.

8. Spațiile verzi sunt insuficiente și formulate ambiguu Documentația consideră spațiu verde „tot ce nu este construit, betonat sau dalat”, formulare care poate permite includerea unor suprafețe fără valoare ecologică reală. În contextul densității foarte mari propuse, consider că procentul de spații verzi este insuficient și nu compensează impactul urbanistic generat.

9. Lipsa etapizării infrastructurii PUZ-ul nu condiționează realizarea construcțiilor de modernizarea rețelelor de apă și canalizare, lărgirea efectivă a acceselor și realizarea infrastructurii rutiere înaintea dezvoltării imobiliare. Consider că există riscul ca dezvoltarea să fie realizată înainte ca infrastructura să poată susține noii locuitori.

10. Vecinătatea directă cu o unitate militară (MAPN) Conform planșelor PUZ, ansamblul propus se învecinează direct cu teren aparținând Statului Român – Domeniul Public – MApN. Documentația nu prezintă existența unui aviz explicit al MApN, eventualele zone de protecție militară, restricții privind regimul de înălțime sau analiza compatibilității unei dezvoltări rezidențiale dense în imediata vecinătate a unei unități militare.

Solicit clarificarea existenței și conținutului avizului MApN, a eventualelor condiționări impuse și a compatibilității construcțiilor propuse cu normele de protecție ale obiectivelor militare. Solicit reanalizarea documentației și completarea acesteia cu studii reale privind infrastructura, traficul și impactul urbanistic, reanalizarea regimului de înălțime și a densității propuse înainte de aprobarea PUZ-ului.,,

Sezizarea nr. 39234/20.05.2026 și 38975/20.05.2026

„ 1. Se intentioneaza ridicarea de blocuri intre case, cartierul Calea Poplacii fiind cunoscut ca fiind cartier de case.

2. La nivel national exista o tendinta de reducere a numarului de tranzactii privind imobilele colective, fiind mai multe tranzactii pentru locuinte individuale, respective case nu apartamente de bloc.

3. La acest moment parte din terenul vizat de acest proiect imobiliar, așa cum este mentionat in memoriu, face obiectul unui litigiu, astfel ca din punctul meu de vedere atat timp cat nu exista o hotarare definitiva, nici macar nu ar trebui pus in discutie un astfel de proiect imobiliar, avand in vedere ca in Sibiu, mai exista constructii ridicate pe terenuri care nu apartin constructorilor, astfel ca apartamentele nu pot fi inscrise in Cartea Funciara.

4. Nu exista un studiu privind cererea de apartamente in Municipiul Sibiu, avand in vedere ca sunt foarte multe locuinte declarate ca nefiind locuite, aspect ce reiese inclusive din discutiile privind stabilirea taxei de salubritate, fiind in discutie sa fie impusa o taxa inclusiv pentru imobilele nelocuite ceea ce este oricum contrar dispozitiilor legale in vigoare.

5. Deși locuitorii de pe strada Islazului, strada din care se poate face accesul in strada Preot Baca au formulat numeroase cereri pentru folosirea sistemului de canalizare deoarece la o ploaie serioasa canalizarea refuleaza in casele oamenilor, Primaria nu a binevoit sa dea niciun raspuns nici nu a catadicsit sa trimita la fata locului un reprezentant sau comisie pentru a verifica daca sustinerile sunt adevarate cu privire la faptul ca exista constructii noi care s-au racordat cu sistemul de canalizare pe pluvial. Sistemul de canalizare de pe strada Islazului nu are capacitatea de a prelua canalizarea și acestor blocuri.

6. Zona vizata pentru construirea acestui ansamblu rezidential se cunoaște ca fiind instabila, aspect confirmat și de suplimentarea bugetului pentru stabilizarea versantului din Parcul Belvedere cu aproximativ 1,6 milioane lei, pare construit pe o groapa de gunoarie.

Cu mentiunea ca acest ansamblu rezidential se dorește a fi construit mai sus de acest parc, avand și laturi comune.

7. Tot cu privire la instabilitatea terenului din zona, va reamintesc faptul ca în zona in care au fost construite vilele de pe strada Islazului, la o ploaie mai serioasa au fost alunecari de teren <https://jurnalul.ro/stiri/locale/un-bloc-din-sibiu-risca-sa-se-prabuseasca-din-cauza-unei-al-unecuri-de-teren-746029.htm> I... neexistand niciun argument ca astfel de incidente nu vor avea loc și in zona vizata. De la aceasta alunecare de teren, afirmativ din sustinerile celor care locuiesc in aceste imobile, au tot felul de probleme cu canalizarea pe langa faptul ca in fiecare saptamana sunt vizitati de cei de la apa canal, și la fiecare ploaie mai serioasa, apartamentele de la etajele inferioare sunt inundate deoarece refuleaza canalizarea.

8. Este cunoscut de catre primarie faptul ca in spatele strazii Islazului, numitul Dancu Vasile timp de trei zile a efectuat sapaturi și terasari fara sa fie deranjat de vreun reprezentant al primariei, deoarece intentiona sa construiasca ceva frumos. Din cauza acestor sapaturi, exista numeroase alunecari de teren in zona. Mai mult din incompetenta angajatilor primăriei, procesul verbal de contraventie a fost anulat și Municipiul Sibiu a fost obligat la plata cheltuielilor de judecata. Nu este singurul proces in care institutia va fi obligata la plata cheltuielilor judiciare, care vor fi achitate din bugetul local, adica din taxele și impozitele achitate de sibieni, rara sa se atraga raspunderea celor care au semnat și pus in aplicare acea dispozitie prin care politia locala putea intocmi procesul verbal de contraventie.

9. Referitor la numarul de locuri de parcare 511 conduce la ideea ca vor fi aproximativ 511 mașini care zilnic de minim 3 - 4 ori pe zi vor circula pe str. Calea Poplacii și strada Islazului adica minim 2000 - 2500 de mașini in fiecare zi, in plus fata de actualul trafic. Deja pe strada Calea Poplacii sunt blocaje in orele diminetii și dupa amiaza spre seara. Strada Islazului este ingusta, face legatura cu strada peste Câmpșor astfel ca in fiecare zi vedem autobuze - autocare, microbuze de transport persoane, rabe, și mașini mici care circula cu viteza foarte mare dar și conducatori aflati sub influenta bauturilor alcoolice (mai ales care vin dinspre Câmpșor, motivat de faptul ca nu sunt filtre de politie pentru ai depista bauti).

Pentru a evita limitatoarele de viteza de la trecerea de pietoni, multe dintre aceste autovehicule circula pe contrasens.

Din cauza vitezei au fost omorate multe pisici din zona și lasate pe marginea drumului, locuitorii fiind cei care le aduna de pe strada, (din cauza vitezei cu care circula un taximetru a lovit o pisica gestanta, urmare loviturii a fost stropita cu sange o persoana care se afla in trecere pe trotuar, recent acest fenomen s-a repetat) și au mai avut loc incidente cu victime sau doar pagube materiale.

Pe langa mașini, suntem obligati sa suportam și motociclete care circula cu viteza și accelerate la maxim, inclusiv in timpul noptii.

Fiind o strada stramta se ajunge ca cei din autocare sau microbuze sa se uite 10 casele oamenilor, fiind foarte multe locuinte cu fatada in strada, astfel ca este incalcat dreptul la viata privata plus faptul ca exista guri de canal care nu sunt fixate bine astfel ca la fiecare trecere se produc de zgomote puternice.

Nu exista niciun studiu din care reiese ca strazile adiacente strazii Preot Baca pot prelua din aglomerarea circulatiei prin construirea acestor blocuri.

Nu in ultimul rand nu exista posibilitatea de largire a acestor strazi, fiind imposibil de preluat traficul generat de cele 2000-2500 de mașini, fata de actualul trafic.

La intersectia strazii Aciliu cu strada Islazului pe un stalp de electricitate a fost montat un dulap cu contuare deși de obicei aceste dulapuri sunt puse in strada în fata fiecarui imobil, astfel ca arunci cand depășirea se face dinspre str. Aciliu, chiar daca este semnul STOP și oglindă în care nu se vede foarte bine mai ales în anotimpul rece, ești obligat să ieși cu mașina mai mult pentru a te asigura că poți intra în intersectie.

S-a interzis parcare autovehiculelor pe întreaga stradă Preot Baca, opinând că se aglomerează zona, fără să intereseze unde vor parca oamenii care nu au loc în curte, susținându-se că există o parcare publică cu 50 de locuri de parcare în proximitatea Parcului Belvedere. Dacă sunt doar 50 de locuri de parcare se presupune că acest parc nu

a fost construit pentru sibieni ci doar pentru a facilita construcția acestor blocuri la cele două societăți cunoscute ca având contracte cu primăria și alte instituții de interes public din Sibiu, pe scurt fiind abonate la bani publici, mai ales că au fost achitate sume de bani pentru stabilizarea unui versant al parcului, adică și stabilizarea terenului pentru viitoarele construcții, totul fiind făcut după un plan bine pus la punct, cunoscându-se problemele din zonă.

În memoriu se face trimitere la noul plan urbanistic general care încă nu își produce efecte și va mai trece timp până își va produce efecte deoarece mai mult ca sigur vor exista litigii. Memoriul trebuie să respecte PUG-ul în vigoare la acest moment deoarece acum este pus în discuție publică. Susținerile din memoriu conduc la ideea că zona va fi reglementată în funcție de interesele acestor două societăți nu al cetățenilor, și ceea ce se pune în discuție acum nu se va regăsi în fapt la fața locului după construcția acestor imobile.

În legătură cu Memoriul depus:

Se susține că circulația se desfășoară pe strada Preot Pacca și că există un profil care face legătura dintre str. Calea Poplăcii cu strada Săcel, fără să fie menționat care este acel profil, dacă se pune în discuție trebuie să se cunoască toate elementele de fiecare participant pentru a formula opinii pertinente dar care si pot oferi surprize neplăcute celor afectați de construcția acestor blocuri.

Așa cum am menționat strada Islazului nu are capacitatea de a prelua trafic suplimentar, orașul este al tuturor și pe lângă obligații avem și drepturi astfel că nu sunt obligați să suportăm zgomot și poluare pentru ca niște firma abonate la banii publici să se îmbogățească pe spatele, liniștea și sănătatea noastră.

Se mai susține că circulația pietonală se desfășoară în condiții critice deoarece nu există trotuare, dacă Sibiul este oraș verde și se fac o mulțime de piste de biciclete, se impune ca acest proiect să fie respins deoarece nu se asigură trotuare pentru pietoni, accesul putându-se face doar cu mașini care poluează zona și o aglomerează.

Din acest memoriu reiese că drumul de acces în noul cartier cu peste 350 de apartamente, va avea mai puțin de 6 metri astfel că nu respectă dispozițiile legale prevăzute pentru a se interveni în caz de incendiu cu mașinile specifice dar și faptul că nu se poate circula decât cu mașini. Poate că primăria va face trotuare special pentru ca firmele abonate la banii statului să își poată ridica blocurile, pe lângă banii investiți la stabilizarea versantului din parcul ridicat pe gunoaie.

Precizăm că pe strada Preot Baca nu se mai poate parca pe niciun sens de mers. Nici nu este greu de imaginat la efectele produse doar circulând 300 din cele 511 mașini dimineața la prima oră și seara pe această strada, cum va arăta traficul dar și condițiile de viață a oamenilor din zonă, cu mențiunea că strada Preot Baca nu este o strada de genul celei de pe strada Calea Poplăcii, și aici mă refer la dimensiuni. Faptul că s-a interzis parcare în zonă conduce la ideea că se pregătește terenul pentru construcția acestor blocuri și că alt acces nu există.

În prezent categoria de folosință a terenului este de curți construcții astfel că se confirmă argumentele aduse că această zonă este zonă de case și că se intenționează să se construiască blocuri între case. În toate discursurile se vorbește de reguli de urbanism, însă în Sibiu nici nu poate fi vorba despre așa ceva atât timp cât se construiesc blocuri între case fără o infrastructură actuală ci una din anii 60-70.

Chiar dacă acest memoriu este redactat de o singură persoană, mai mult ca sigur nimeni din zonă nu va fi de acord cu schimbarea destinației acestor terenuri.

Se susține că nu există riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine, or se cunoaște că pentru stabilizarea unui versant al parcului bugetul a fost suplimentat cu 1,6 milioane lei, pe strada Islazului au fost alunecări de teren care au afectat canalizarea acestor blocuri, o stradă a fost închisă fiind utilizată doar de cei care locuiesc în zonă tocmai pentru a preîntâmpina alte incidente similare.

În spatele străzii Islazului unde se dorește să se construiască "ceva frumos" adică niște blocuri, urmare săpăturilor efectuate fără forme legale, există alunecări de teren, care afectează grădinile celor din zonă.

Ba mai mult chiar dacă primăria nu este interesată de rezolvarea problemei canalizării din strada Islazului, a măsurat suprafața de teren liberă cu drona, mai mult ca sigur pentru atribuirea terenurilor libere altor firme și persoane abonate la banii publici.

Tot în memoriu se susține că nu există o reglementare a terenurilor neconstruite și că lipsesc drumuri de acces la aceste terenuri, astfel că se poate concluziona că singurul acces la aceste imobile va fi din strada Preot Baca din direcția străzii Calea Poplăcii și a străzii Islazului.

Nu se menționează de lacul care există în zonă, necunoscând unde se varsă și nivelul freatic din zonă. Pânza freatică de mică adâncime favorizează fenomenul de băltire, mai ales în zonele cu drenaj defectuos.

În privința echipării edilitare se susține că există rețele de alimentare cu apă și canalizare însă fără să fie menționate detalii tehnice sau studii din care să reiese că aceste rețele mai pot suporta racordarea a încă minim 350 de apartamente, respectiv minim 700 - 1000 de persoane la niște rețele edificate de către cei care locuiesc în zonă din anii 60-70. Se pune problema condițiilor oferite celor care vor locui în aceste blocuri dar și efectele care vor fi suportate de cei care locuiesc în această zonă, lipsă presiune apă, refularea canalizării la cei care locuiesc în partea de jos a străzilor adiacente.

În primul rând, până la avizarea acestui proiect, primăria are obligația să ofere și să mențină condiții decente locuitorilor din aceste zone care vor fi afectate pe toate planurile de construcția acestor blocuri.

Se susține că nu vor exista probleme de mediu, în opinia constructorului care are prevăzute peste 500 locuri de parcare, adică încă 2000-2500 de autovehicule vor circula în zonă în funcție de necesități, dacă ne raportăm la deplasările efectuate și care vor căuta să circule pe străzi adiacente străzii Preot Baca și străzii Calea Poplăcii care deja sunt aglomerate.

Pe strada Preot Baca a fost interzisă parcare pe ambele sensuri de mers, unul dintre motive că primăria a amenajat 50 de locuri de parcare în partea de jos a parcului, fiind o distanță considerabilă dar și o pantă cu un plan mare de înclinare și nu oricine are capacitatea de a parcurge pietonal această distanță fiind mai greu în condiții de iarnă. Nu

se poate susține că încă 500 de mașini nu vor produce probleme de mediu, dacă vreo 300 de mașini vor circula pe strada Preot Baca înspre strada Calea Poplăcii și restul înspre strada Islazului, zone care deja sunt aglomerate și cu infrastructură limitată.

În privința riscurilor antropice, poluarea mediului fiind unul dintre aceste riscuri prin contaminarea aerului, și emisii masive de gaze cu efect de seră, nu se poate susține că nu va exista un astfel de risc dacă aproximativ 11 mașini vor circula de minim 2-4 ori și uneori mai mult pe fiecare strada adiacenta afectata de constructia acestor blocuri.

Nu se face trimitere la poluarea fonica, avand in vedere cele minim 511 mașini care se vor deplasa de mai multe ori pe zi pe aceste strazi adiacentei zonei in care se vor construi blocurile. Multe imobile individuale au fatada in strada, ceea ce presupune la atunci cand ploua, ninge la viteza cu care se circula vor stropi totul in jur fiind strazi amenajate in anii 60-70 dupa traficul din acea perioada și nu pentru viitor.

In memoriu se vorbește de noul plan urbanistic general in vigoare, or in prezent se lucreaza la acest plan, PUG-ul actual fiind cel vechi. Din intreg memoriul se poate observa ca exista o strategie ca firme abonate la banii publici sa detina terenuri in zone cu interes viitor și in care primaria investește sume mari de bani tocmai pentru ca aceste fiind sa aiba investitii minime pentru racordarea la utilitati, acces la drumuri și orice alte cheltuieli care sa ofere conditii de locuit, in detrimentul locuitorilor care platesc taxe și impozite.

Prin adoptarea acestui proiect densitatea populatiei in zona va crește, fiind nevoie de un spatiu mai mare, iar in lipsa unui spatiu mai mare se va dezvolta inechitatea sociala, primaria nefiind capabila sa o echilibreze asa cum este incapabila ca demoleze constructiile ridicate fara autorizatie sau care nu respecta autorizatia, de genul celor ridicate pe strada Calea Dumbravii.

Nu este de neglijat faptul ca acest teren de fundare este constituit din umpluturi cu regim de indesare mediu spre tare. Chiar daca se sustine ca are o indesare medie spre tare, nu poate fi susținut avand in vedere suplimentarea bugetului de construire a parcului a carui versant aluneca și pentru cares-au alocat sume mari pentru stabilizare.

Se sustine in proiect faptul ca apele de ploaie se vor indeparta cat mai departe de constructie prin burlane și rigole special amenajate, insa in acest proiect nu mentioneaza la care retea pluviala se va racorda, cunoscandu-se ca zona este putin drenanta, motiv pentru care terenurile din zona sunt instabile.

Tot in acest memoriu se vorbeste de regim redus sau mic de inaltime respective S+P+1+R(M) S+P+2+R(M) insa la pentru parcela din UTR -Is -TRa se vorbeste de imobile cu regim de inaltime S+P+6+ER sau S+P+5+ER. Nu se intelege pana la urma care este regimul de inaltime aspect ce conduce la situatia creata pe strada Calea Dumbravii, una in proiect și alta in fapt și unde primaria este incapabila sa ia masurile legale care se impun.

În acest memoriu se vorbește de situatia prezenta și nu de consecintele viitoare prin ridicarea acestor blocuri.

Prin ridicarea acestor blocuri nu se va asigura o relatie armonioasa a zonei vizate cu zonele invecinate și nici nu duce la reabilitarea, conservarea și protejarea mediului, atat timp cat se vorbește de un numar foarte mare de mașini dar și de apartamente.

Se face trimitere la avize de oportunitate insa regimul propus la unele imobile incalca regimul de inaltime, aspect ce conduce la ideea ca acest memoriu este formal.

De asemenea, in memoriu nu se face vorbire de gradul de însorire și de umbrire față de imobilele invecinate fiind esential pentru sanatate. eficientul energetica și întreținere a

auiorizațiilor de construire.

Consider ca atât timp cât acest memoriu cuprinde și planuri de viitor ale primăriei, nu deslușești care plan urbanistic general respecta, deoarece uneori se face trimitere la cel actual uneori la cel viitor, trebuie respins dar și fata de toate motivele expuse prin prezentul memoriu.,,

Sesizarea nr.38486/19.05.2026

„Prin acest mesaj doresc să îmi exprim un NU hotărât pt acest proiect, întrucât NU EXISTA INFRASTRUCTURA necesară pt un proiect de asemenea anvergură. De ani de zile se solicită rezolvarea problemelor de siguranță pietonală pe strada Islazului și încă nu s-a rezolvat nimic. Aștept cu nerăbdare rezultatele acelui studiu de trafic, care nici nu era necesar pt ca se înțelege clar că acea stradă e îngustă și fără trotuare pe porțiunea Aciliu-Sacel este ilegală și ar fi trebuit chiar închisă cu acces doar pt riverani, dacă nu măcar sens unic. Deci în condițiile date, în niciun caz stradă aceasta, pe care trebuie reglementată circulația, nu poate suporta un asemenea trafic suplimentar. Ar trebui o altă stradă de acces de exemplu care să unească Preot Bacca cu Turnisorul și astfel mașinile să nu mai traverseze această zonă de case care la ora actuală e folosită ca o „autostradă” spre Turnisor și scurtcircuitare de către mașinile de tranzit. pe aici au început să circule chiar autobuze și camioane, ceea ce nu e deloc normal pt o asemenea stradă. Iar oamenii nu au pe unde circula.,,

Sesizarea nr.38748/19.05.2026

„Locuințe cu regim mediu de înălțime inițiat de SC: Terra Building și SC: Bliss SRL în formă actuală.

Menționez faptul că dețin în proprietate terenuri și cota parte din drum prinse în actuala propunere.

POT poate să rămână 35% dar CUT – nu accept 0,7, doresc minim 2,4% ca și cel din UTR IS_ TRA terenul cu proprietar PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SIBIU.,,

Sesizarea nr.34323/05.05.2026

„Mă numesc Lourenço, și vă contactez pentru a-mi exprima interesul față de proiectul imobiliar propus în zona Park Bevedere, pe strada Preot Bacca, din Sibiu.

Suntem o familie tânără – eu, soția mea, Claudia Tandara, originară din Sibiu, și fiul nostru de doi ani, Christopher.

Am locuit în Irlanda și ne-am mutat recent în Sibiu, unde dorim să ne stabilim pe termen lung. În prezent, suntem în căutarea unui apartament pentru achiziție.

Disponem de fondurile necesare pentru achiziția unui imobil și suntem interesați să avansăm rapid în cazul în care proiectul va fi aprobat.

Am aflat că proiectul se află în curs de aprobare și aș dori, dacă este posibil, să primesc mai multe informații referitoare la acesta.

Sunt interesat în mod special de tipurile de apartamente disponibile, suprafețele, prețurile estimative, termenul de finalizare, precum și eventualele condiții de rezervare sau precontract.

De asemenea, v-aș fi recunoscător dacă m-ați putea ține la curent cu evoluția aprobării proiectului și pașii următori pentru potențiali cumpărători.,,

Sesizarea nr.33171/30.04.2026

„Ca si locatar in zona cu casa contruita in 2022 pe strada Islazului, cu multiple ingradiri pentru constructie, sa aud ca acum se pot construi blocuri in zona???!!!

Este o zona de case in majoritatea ei, si blocurile construite pana acum s-au facut tot prin incompetenta serviciului de urbanism din primarie.

Ma opun vehement si sper ca acest e-mail sa fie luat in considerare.

As fi curios cum a pus mana Terra Building pe aceste terenuri???!!!

Ne-am saturat de aceasta firma ca si de Total NSA, clientii de casa ai Primariei si Consiliului Judetean cu spagarii de serviciu acontati de ani de zile.

Vreti sa contruiti blocuri ... in continuare la Mihai Viteazu e loc berechet, unde clar e zona de blocuri, faceti-o acolo! Si mai sunt si altele. ,,

Sesizarea nr.33214/30.04.2026

„Vă scriu în legătură cu PUZ - “ZONĂ DE URBANIZARE UTR UL3 - LOCUINȚE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME” PROPUȘ ÎN MUN. SIBIU, STR. PREOT BACCA, FN, Beneficiar: SC TERRA BUILDING, SC BLISS SRL și asociații.

Având în vedere dezvoltarea urbană din zona Parcului Belvedere, este prevăzută o cale de acces (o altă stradă) paralelă cu strada Preot Bacca pentru accesul în zonă? Având în vedere cele 3 atracții din zona, parcul Belvedere, viitorul complex de natatie, ansamblul noi de blocuri din noul PUZ, este imperios necesar sa se construiasca o alta strada paralela din calea Poplacii pentru a facilita accesul in zona, doar acum in zilele de weekend zona devine super aglomerata datorita parcului Belvedere, o data construieste aceste 3 atractii, zona o sa fie si mai aglomerata.

Este luată în calcul construcția unei străzi paralele cu strada Preot Bacca care să faciliteze conexiunea cu Calea Poplacii?,,

RĂSPUNSUL DAT DE CĂTRE PROIECTANT LA SESIZĂRILE CETĂȚENILOR CU PREZENTAREA MODULUI DE REZOLVARE SAU NU A PROBLEMELOR

Referitor la sesizările înregistrate proiectantul răspunde punctual, răspuns înregistrat cu nr. 44175/05.06.2026

Răspunsuri la observațiile înregistrate cu nr.

39713/21.05.2026,39723/21.05.2026,39231/20.05.2026,39417/20.05.2026,39234/20.05.2026,38975/20.05.202638486/19.05.202638748/19.05.2026,34323/05.2026,33171/30.04.2026,33214/30.04.2026

„Referitor la adresa dumneavoastră, cu privire la cererea înregistrată la Primăria Municipiului Sibiu cu nr. **39723 / 21.05.2026, 39723/21.05.2026, 39417/20.05.2026 și 39231/20.05.2026**, a documentației de urbanism P.U.Z.- „ZONĂ DE URBANIZARE

UTR UL3-LOCUINȚE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ ÎN MUN.SIBIU,
STR. PREOT BACCA, FN, va comunicam următoarele:

1. Conform cu avizul obținut de la Compania de Apa-Canal Sibiu în zona exista următoarele: Pe str. Preot Bacca exista în funcțiune rețele publice apa – canal: conducta transport apa Pafsin 800 mm / PE 630 mm, conducta distribuție apa PE 110 și canalizare menajeră PVC 250 mm. Pentru APA
2. • Execuția pe drumul propus a unei rețele de apa PE 110 mm care se va cupla cu cămin de vana și vana DN 100 mm la rețeaua existentă PE 100 mm de pe str. Preot Bacca, la care se vor cupla bransamentele viitoarelor construcții de pe drum;
3. • pentru incintele cu front la str. Preot Bacca, se vor executa bransamente individuale, dimensionate pentru fiecare construcție, cu racordare la rețeaua de apa PE 110 mm existentă pe str. str. Preot Bacca;
4. • Proiectele de specialitate se vor realiza și aproba pentru faza DTAC
5. 2. Conform cu avizul obținut de la Compania de Apa-Canal Sibiu în zona exista următoarele: Pe str. Preot Bacca exista în funcțiune rețele publice apa – canal: conducta transport apa Pafsin 800 mm / PE 630 mm, conducta distribuție apa PE 110 și canalizare menajeră PVC 250 mm. PENTRU CANAL:

Rezolvare obligatoriu în sistem separativ

Precizam faptul ca aceasta condiție, a gestionării apelor uzate menajere și pluviale în sistem separativ, este condiție obligatorie în ce privește aprobarea cuplării la rețelele publice apa-canal.

A. Pentru canalizarea menajeră:

- B. • realizarea pe drumul propus, conform plan de situație, a unei rețele gravitaționale, cu sens de scurgere conform teren natural, într-o stație de pompare, amplasată în punctul de minim al drumului și conducta de refulare ce va descarca într-un cămin de vizitare amplasat la limita drumului propus cu str. Preot Bacca și racord gravitațional la rețeaua de canalizare PVC 250 existentă pe str. Preot Bacca;
- C. • pentru incinte se vor executa racorduri individuale gravitaționale, delimitate de cămine de racord, amplasate la limita strazilor cu fiecare incintă, în care vor descarca rețele de incintă gravitaționale sau conducte de refulare pentru incintele situate la cota defavorabilă;
- D. • se interzice racordarea directă a funcțiunilor din subsolul/demisolul imobilelor la canalizare, pentru evitarea inundării acestora în cazul refulării rețelei de canalizare stradală – conform prevederilor “Regulamentului Serviciului de alimentare cu apă și canalizare art. 139 al.7”.

E. B. Pentru canalizarea pluvială: Se vor realiza rețele de canalizare pluvială de incintă, colectate în bazin de retenție având volum min.150 m³ și evacuare controlată și limitată la 20 l/s în rigola str. Preot Bacca sau în rigola existentă în spatele parcului Belvedere. Proiectele de specialitate se vor realiza și aproba pentru faza DTAC. 3. La Strada Preot Bacca au fost realizate măsurători topografice după modernizarea strazii și reflecta în tocmai situația reală actuală din teren. Acestea au fost preluate indentic în documentația de PUZ. Circulațiile auto și pietonale respecta prevederile din PUG Sibiu 4. Conform PUG Sibiu în cadrul acestui UTR s-a instituit o servitute de utilitate publică - un drum nou care este proprietate privată propusă să treacă la Domeniul Public al Primărie Sibiu cu un profil de 15 m. Acest drum este necesar și pentru degravarea strazii Preot Bacca o dată cu realizarea

ansamblului propus. Acest drum mai are un rol important deoarece pe aici se va realiza accesul la una dintre parcarile publice din viitorul COMPLEX DE NATATIE situat la S-V de prezentul studiu.

Suplimentar, pentru o circulatie mai buna în zona se realizeaza un drum de 10 m, ce va fi un drum public ce trece la Domeniul Public al Primărie Sibiu. Toate locurile de parcare necesare noilor construcții sunt prevazute în totalitate interiorul fiecărei parcele în parte, pentru a evita aglomerarea circulatiilor existente și propuse din zona.

5. Densitatea pe parcele este redusa si respecta prevederile din PUG UTR UL3 și anume:- pentru P+3+R un POT maxim = 25%, CUT maxim 1.08, spatiu verde minim 20%;- pentru P+2+R un POT maxim = 35%, CUT maxim 1.2, spatiu verde minim 20%; Cladirile propuse respecta distantele minime prevazute din PUG Sibiu.

6. Ansamblul respecta prevederile din PUG UTR UL3 cu privire la regimul de înălțime, retrageri alinamente, spațiu verde, suprafața construita. Cladirile se vor realiza în sistem deschis, izolat pentru realizarea insoririi optime cu respectarea cerintelor minime conform OMS 994/2018.

7. Cladirile se vor realiza în sistem deschis, izolat pentru realizarea insoririi optime. Regimul de înălțime pe parcele respecta prevederile din PUG UTR UL3 și anume maxim P+3+R;

8. Spatiile verzi pe parcele vor fi de minim 20%. Densitatea pe parcele este redusa si respecta prevederile din PUG UTR UL3 și anume:- pentru P+3+R un POT maxim = 25%, CUT maxim 1.08, spatiu verde minim 20%;- pentru P+2+R un POT maxim = 35%, CUT maxim 1.2, spatiu verde minim 20%;

9. Infrastructura edilitara și rutiera se va realiza prioritar și concomitent cu realizarea celorlate investitii din zona. Pana la receptionarea cladirilor se vor realiza retelele precum și circulatiile propuse. 10. Conform cu plansele „PLAN DE SITUATIE EXISTENT” U.05 si DISFUNCTIONALITATI „REGLEMENTARI URBANISTICE” U.07 în imediata vecinatate a terenului apartinand Statului Român – Domeniul Public – MapN se afla o parcela apartinand Domeniul Privat al Municipiului Sibiu, parcela care după reglementarea zonei, va rămâne tot în proprietatea Domeniului Privat al Municipiului Sibiu. Conform cu Certificatul de Urbanism emis pentru acest obiectiv, nu a fost solicitat acest aviz.

Referitor la adresa dumneavoastră, cu privire la cererea înregistrată la Primăria Municipiului Sibiu cu nr. **39234/ 20.05.2026 și 38975/ 20.05.2026** a documentației de urbanism P.U.Z.- „ZONĂ DE URBANIZARE UTR UL3-LOCUINȚE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ ÎN MUN.SIBIU, STR. PREOT BACCA, FN, va comunicam următoarele:

1. Conform cu Certificatele de urbanism emise pentru aceasta investitie conform cu PUG Sibiu zona este situata în UTR UL3, unde sunt admise – clădiri cu regimul de înălțime S+P - S+P+3+R. Prin propunere se vor realiza locuinte individuale, locuinte colective mici și locuinte colective. Locuintele colective cu regimul de inaltime S+P+3+R sunt separate de restul locuintelor existente print-un drum propus. În zona unde exista construcții cu regimul de înălțime S+P+1 se propun cladirile cu regimul de înălțime S+P+2, adică cu un singur nivel în plus fata de regimul de înălțime actual existent în zona.

2. Propunerile respecta încadrările din zona, respectiv conform cu Certificatele de urbanism emise pentru aceasta investiție conform cu PUG Sibiu zona este situată în UTR UL3, unde sunt admise – clădiri cu regimul de înălțime S+P – S+P+3+R.

3. În partea desenată a acestei documentații, se poate observa că terenurile aflate în litigiu nu sunt reglementate prin prezentul PUZ.

4. Conform analizelor tehnico-economice realizate de beneficiari rezulta oportuna realizarea dezvoltării urbane imobiliare din zona.

5. Conform cu avizul obținut de la Compania de Apa-Canal Sibiu în zona există următoarele: Pe str. Preot Bacca există în funcțiune rețele publice apă – canal: conductă transport apă Pafsin 800 mm / PE 630 mm, conductă distribuție apă PE 110 și canalizare menajeră PVC 250 mm.

PENTRU CANAL: Rezolvare obligatoriu în sistem separative. Precizăm faptul că această condiție, a gestionării apelor uzate menajere și pluviale în sistem separativ, este condiție obligatorie în ce privește aprobarea cuplării la rețelele publice apă-canal.

A. Pentru canalizarea menajera:

- realizarea pe drumul propus, conform plan de situație, a unei rețele gravitaționale, cu sens de scurgere conform teren natural, într-o stație de pompare, amplasată în punctul de minim al drumului și conductă de refulare ce va descarca într-un cămin de vizitare amplasat la limita drumului propus cu str. Preot Bacca și racord gravitațional la rețeaua de canalizare PVC 250 existentă pe str. Preot Bacca;
- pentru incinte se vor executa racorduri individuale gravitaționale, delimitate de cămine de racord, amplasate la limita strazilor cu fiecare incintă, în care vor descarca rețele de incintă gravitaționale sau conducte de refulare pentru incintele situate la cota defavorabilă;
- se interzice racordarea directă a funcțiunilor din subsolul/demisolul imobilelor la canalizare, pentru evitarea inundării acestora în cazul refulării rețelei de canalizare stradală – conform prevederilor “Regulamentului Serviciului de alimentare cu apă și canalizare art. 139 al.7”.

B. Pentru canalizarea pluvială: Se vor realiza rețele de canalizare pluvială de incintă, colectate în bazin de retenție având volum min. 150 m³ și evacuare controlată și limitată la 20 l/s în rigola str. Preot Bacca sau în rigola existentă în spatele parcului Belvedere. Proiectele de specialitate se vor realiza și aproba pentru faza DTAC.

6. Conform cu Studiul Geotehnic realizat pentru această investiție concluziile sunt următoarele: Pentru această zonă se poate executa construcția proiectată cu regim de înălțime dorit, în care fundațiile se vor poza la adâncimea minimă $D_f = 1.00$ de la C.T.N. Terenul de fundare prezintă caracteristici geotehnice medii. Terenul de fundare este constituit din :

- Umpluturi (pietris, nisip, borduri, asfalt, bolovani, piatra cubică, etc.), indesară medie spre tare, care va avea presiunea convențională valoarea de bază $P_{conv} = 250$ kPa sarcini fundamentale.

Pentru variații ale latimilor fundațiilor se calculează presiunea convențională conform punctelor B.2.1, B.2.2, B.2.3, ale aceluiași STAS.

La calculul preliminar sau definitiv al terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale trebuie să se respecte condițiile:

- la încărcări centrice : $p_{ef} \leq p_{conv}$ și $p'_{ef} \leq 1.2 p_{conv}$

- la incarcari cu : excentritati dupa o singura directie : $p_{ef} \max \leq 1.2 p_{conv}$ in grupare fundamentala ; $p_{ef} \max \leq 1.4 p_{conv}$ in grupare speciala ; in care : excentritati dupa ambele directie : $p_{ef} \max \leq 1.4 p_{conv}$ in grupare fundamentala ; $p'_{ef} \max \leq 1.6 p_{conv}$ in grupare speciala ; p_{ef} ; p'_{ef} = presiunea medie verticala a pe talpa fundatiei provenita din incarcările de calcul din gruparea fundamentala respectiv din gruparea speciala ; p_{conv} = presiunea conventionala de calcul determinata conf. Anexei B. $p_{ef} \max$, $p'_{ef} \max$ = presiunea efectiva maxima pe talpa fundatiei provenita din incercările de calcul din gruparea fundamentala respectiv din gruparea speciala a aceluiasi normativ. Pentru lăţimi ale fundaţiei $B > 1,0$ m şi adâncimi de fundare $D_f > 2,0$ m, calculul presiunii convenţionale se va face cu formula : $P_{conv} = P_{conv} + CB + CD$, unde: CB - coeficient de corecţie pentru lăţimea tălpii fundaţiei CD - coeficient de corecţie pentru adâncimea fundaţiei.

7. Conform cu Studiul Geotehnic realizat pentru aceasta investitie concluziile sunt urmatoarele: Pentru această zona se poate executa constructia proiectata cu regim de înălţime dorit, în care fundatiile se vor poza la adâncimea minimă $D_f = 1.00$ de la C.T.N. Terenul de fundare prezinta caracteristici geotehnice medii. Terenul de fundare este constituit din : - Umpluturi (pietris, nisip, borduri, asfalt, bolovani, piatra cubica, etc.), indesare medie spre tare, care va avea presiunea conventionala valoarea de bază $P_{conv} = 250$ kPa sarcini fundamentale.

Pentru variatii ale latimilor fundatiilor se calculeaza presiunea conventionala conform punctelor B.2.1, B.2.2, B.2.3, ale aceluiasi STAS. La calculul preliminar sau definitiv al terenului de fundare pe baza presiunilor conventionale trebuie sa se respecte conditiile:

- la incarcari centrice : $p_{ef} \leq p_{conv}$ si $p'_{ef} \leq 1.2 p_{conv}$
- la incarcari cu : excentritati dupa o singura directie : $p_{ef} \max \leq 1.2 p_{conv}$ in grupare fundamentala ; $p_{ef} \max \leq 1.4 p_{conv}$ in grupare speciala ; in care : excentritati dupa ambele directie : $p_{ef} \max \leq 1.4 p_{conv}$ in grupare fundamentala ; $p'_{ef} \max \leq 1.6 p_{conv}$ in grupare speciala ; p_{ef} ; p'_{ef} = presiunea medie verticala a pe talpa fundatiei provenita din incarcările de calcul din gruparea fundamentala respectiv din gruparea speciala ; p_{conv} = presiunea conventionala de calcul determinata conf. Anexei B. $p_{ef} \max$, $p'_{ef} \max$ = presiunea efectiva maxima pe talpa fundatiei provenita din incercările de calcul din gruparea fundamentala respectiv din gruparea speciala a aceluiasi normativ. Pentru lăţimi ale fundaţiei $B > 1,0$ m şi adâncimi de fundare $D_f > 2,0$ m, calculul presiunii convenţionale se va face cu formula : $P_{conv} = P_{conv} + CB + CD$, unde: CB - coeficient de corecţie pentru lăţimea tălpii fundaţiei CD - coeficient de corecţie pentru adâncimea fundaţiei. Retelele pentru intregul obiectiv propus se vor realiza unitar si vor tine cont de nevoile de canalizare menajara si pluviala din zona, confrom cu cerintele actuale si cu acordul Companiei de Apa Canal Sibiu.

8. Amplasamentul studiat se afla pe latura vestica a strazii Preot Bacca iar celelalte delimitari sunt urmatoarele: • Nord, nord-vest– Parcul Belvedere/Tilisca • Nord-Est – str.Preot Bacca. • Sud- Est – STATUL ROMAN – Domeniul public - MAPN • Sud-Vest – partial Parcul Belvedere – Domeniul Public si partial Municipiul Sibiu Domeniul public si privat. Conform cu Studiul Geotehnic realizat pentru aceasta investitie concluziile sunt urmatoarele: Pentru această zona se poate executa constructia proiectata cu regim de înălţime dorit, în care fundatiile se vor poza la adâncimea minimă $D_f = 1.00$ de la C.T.N. Terenul de fundare prezinta caracteristici geotehnice medii. Terenul de fundare este constituit din: - Umpluturi (pietris, nisip, borduri, asfalt, bolovani, piatra cubica, etc.),

indesare medie spre tare, care va avea presiunea conventionala valoarea de bază $P_{conv} = 250$ kPa sarcini fundamentale.

Pentru variatii ale latimilor fundatiilor se calculeaza presiunea conventionala conform punctelor B.2.1, B.2.2, B.2.3, ale aceluiasi STAS.

9. Conform proiectului toate locurile de parcare se regasesc in interiorul parcelarului propus. Suplimentar se vor realiza un numar insemnat de parcare pentru vizitatori. Totodata de-alungul drumului cu profilul de 15 m, propus spre cedare la domeniul public, se vor realiza parcare publice. Pe strazile propuse sunt realizate treceri de pietoni pentru limitarea vitezei. Totodata se va realiza o limitare de viteza a circulatiei auto la maxim 30 km/h - viteza specifica ansamblurilor de locuinte. Demersurile pentru acest proiect au inceput in anul 2019. Beneficiarii acestui proiect sunt mai multi, respectiv persoane fizice, juridice precum si Primaria Municipiului Sibiu.

Dupa multe si lungi proceduri de negocieri si discutii cu toate persoanele implicate si toti decidentii, s-a ajuns la solutia actuala reglementata in baza acordurilor si avizelor obtinute. Astfel consideram ca actuala solutie raspunde in mod optim pentru fiecare cerinta aparuta in tot acest timp.

Proiectul respecta in tocmai prevederile actuale ale PUG Sibiu in vigoare in momentul da fata.

Referitor la memoriu Extras din memoriu: „Circulatia rutiera in zona se desfasoara pe strada Preot Bacca existenta cu un profil variabil de 14-15,8 m, care face legatura dintre Calea Poplăcii cu str. Sacel”.

„In momentul de fata exista strada Preot Bacca care este prevazuta cu zona carosabila de 7 m, marginita pe ambele laturi de trotuare cu latimea de 1-1,4 m.” Conform proiectului toate locurile de parcare necesare realizarii constructiilor se regasesc in interiorul parcelarului propus.

Suplimentar se vor realiza un numar insemnat de parcare pentru vizitatori.

Totodata de alungul drumului cu profilul de 15 m, propus spre cedare la domeniul public, se vor realiza parcare publice.

Conform cu Certificatele de urbanism emise pentru aceasta investitie conform cu PUG Sibiu zona este situata in UTR UL3, unde sunt admise – clădiri cu regimul de înălțime S+P - S+P+3+R. Prin propunere se vor realiza locuinte individuale, locuinte colective mici și locuinte colective. Locuintele colective cu regimul de inaltime S+P+3+R sunt separate de restul locuintelor existente print-un drum propus cu profilul de 10 m. În zona unde exista construcții cu regimul de înălțime S+P+1 se propun cladiri cu regimul de înălțime S+P+2, adică cu un singur nivel în plus fata de regimul de înălțime actual existent în zona. Amplasamentul studiat se afla pe latura vestica a strazii Preot Bacca iar celelalte delimitari sunt urmatoarele:

- Nord, nord-vest– Parcul Belvedere/Tilisca
- Nord-Est – str.Preot Bacca.
- Sud- Est – STATUL ROMAN – Domeniul public – MAPN
- Sud-Vest – partial Parcul Belvedere – Domeniul Public si partial Municipiul Sibiu Domeniul public si privat. Conform cu Studiul Geotehnic realizat pentru aceasta investitie concluziile sunt urmatoarele: Pentru această zona se poate executa constructia proiectata cu regim de înălțime dorit, în care fundatiile se vor poza la adâncimea minimă $D_f = 1.00$ de la C.T.N. Terenul de fundare prezinta caracteristici geotehnice medii. Terenul de fundare este constituit din: - Umpluturi (pietris, nisip, borduri, asfalt, bolovani, piatra

cubica, etc.), indesare medie spre tare, care va avea presiunea conventionala valoarea de bază $P_{conv} = 250$ kPa sarcini fundamentale. Pentru variatii ale latimilor fundatiilor se calculeaza presiunea conventionala conform punctelor B.2.1, B.2.2, B.2.3, ale aceluiasi STAS. Prin proiect de propun 2 strazi noi cu profil de 15 m si 10 m strazi care vor deveni publice cu acces public nelimitat. Suprafata de teren aferenta celor doua drumuri insumeaza 4161 mp, suprafata care in momentul de fata este proprietate privata propusa spre cedare la Domeniul Public al Primariei Sibiu. Lacul se afla pe parcela din vecinatatea de la sud-vest de ansamblul propus, pe terenul ce apartine Municipiului Sibiu, teren pe care urmeaza sa fie realizat « COMPLEX DE NATATIE, SPORT SI AGREMENT », proiect de interes public local si zonal. Acest proiect nu face obiectul prezentului studiu si fata de care am tinut cont si am facut coelari pentru armonizari cu acesta. Conform cu avizul obtinut de la Compania de Apa-Canal Sibiu în zona exista urmatoarele: Pe str. Preot Bacca exista in functiune retele publice apa – canal: conducta transport apa Pafsin 800 mm / PE 630 mm, conducta distributie apa PE 110 si canalizare menajera PVC 250 mm. Pentru APA

- Executia pe drumul propus a unei retele de apa PE 110 mm care se va cupla cu camin de vana si vana DN 100 mm la reseaua existenta PE 100 mm de pe str. Preot Bacca, la care se vor cupla bransamentele viitoarelor constructii de pe drum;
- pentru incintele cu front la str. Preot Bacca, se vor executa bransamente individuale, dimensionate pentru fiecare constructie, cu racordare la reseaua de apa PE 110 mm existenta pe str. str. Preot Bacca;
- Proiectele de specialitate se vor realiza și aproba pentru faza DTAC Conform cu avizul obtinut de la Compania de Apa-Canal Sibiu în zona exista urmatoarele: Pe str. Preot Bacca exista in functiune retele publice apa – canal: conducta transport apa Pafsin 800 mm / PE 630 mm, conducta distributie apa PE 110 si canalizare menajera PVC 250 mm. PENTRU CANAL: Rezolvare obligatoriu in sistem separativ Precizam faptul ca aceasta conditie, a gestionarii apelor uzate menajere si pluviale in sistem separativ, este conditie obligatorie in ce priveste aprobarea cuplarii la retelele publice apa-canal. A. Pentru canalizarea menajera:
 - realizarea pe drumul propus, conform plan de situatie, a unei retele gravitationale, cu sens de scurgere conform teren natural, într-o statie de pompare, amplasata in punctul de minim al drumului si conducta de refulare ce va descarca într-un camin de vizitare amplasat la limita drumului propus cu str. Preot Bacca si racord gravitacional la reseaua de canalizare PVC 250 existenta pe str. Preot Bacca;
 - pentru incinte se vor executa racorduri individuale gravitationale, delimitate de camine de racord, amplasate la limita strazilor cu fiecare incinta, in care vor descarca retele de incinta gravitationale sau conducte de refulare pentru incintele situate la cota defavorabila;
 - se interzice racordarea directa a functiunilor din subsolul/demisolul imobilelor la canalizare, pentru evitarea inundarii acestora in cazul refularii retelei de canalizare stradala – conform prevederilor “Regulamentului Serviciului de alimentare cu apa si canalizare art. 139 al.7”. B. Pentru canalizarea pluviala: Se vor realiza retele de canalizare pluviala de incinta, colectate in bazin de retentie avand volum min.150 m³ si evacuare controlata si limitata la 20 l/s in rigola str. Preot Bacca sau in rigola existenta in spatele parcului Belvedere. Proiectele de specialitate se vor realiza și aproba pentru faza DTAC. Conform cu conceptul propus, ansamblul isi doreste o armonizare cu zonele verzi aflate

in vecinatati, atat PARCUL BELVEDERE cat si COMPLEX DE NATATIE, SPORT SI AGREMENT .

Acest fapt se poate observa in plansa de mobilare in care se zonele verzi se regasesc in proportie mare in imediata apropiere a vecinatatilor. Pentru fiecare parcela propusa se va rezerva un spatiu verde de minim 20%.

In ansamblul propus parcarile sunt dispuse dispersat pe o zona extinsa din incintele propuse. Aproape 60% din procentul total de necesar de autovehicule este situat la subsolul cladirilor. Suplimentar sunt propuse multe zone verzi cu vegetatie joasa, medie si inalta care sa reduca poluarea fonica, vizuala si care sa aduca aport de aer proaspat in zona.

Prin urmare nu exista probleme de poluare fonica. In momentul de fata pe terenul Primariei Sibiu cu CF nr 107741 se afla « Punct Depozitare Vehicule Ridicate - Politia Locală Sibiu ».

Pe acelasi amplasament, pe terenul propus ce apartine Primariei Sibiu va fi tot un teren destinat Instituțiilor, servicii și circulație rutieră cu amenajări aferente UTR Is-Tra. Reglementările propuse se aliniaza cu cele din PUG actual respectiv: regim de înălțime S+P+6+M/R, POT maxim de 80%, CUT maxim de 2,4.

Acest teren este situat izolat fata de restul propunerilor, pe o parte fata de drumul propus cu profil de 15 m, pe partea cealaltă se afla restul dezvoltării propuse.

Densitatea pe parcele este redusa si respecta prevederile din PUG UTR UL3 și anume:- pentru P+3+R un POT maxim = 25%, CUT maxim 1.08, spatiu verde minim 20%;- pentru P+2+R un POT maxim = 35%, CUT maxim 1.2, spatiu verde minim 20%;

Cladirile propuse respecta distantele minime prevazute din PUG Sibiu. Toate cladirile propuse vor respecta legislatia actuala în vigoare pentru gradul de insorire, eficiența energetica, etc.

Referitor la adresa dumneavoastră, cu privire la cererea înregistrată la Primăria Municipiului Sibiu cu nr. **38486 / 19.05.2026** a documentației de urbanism P.U.Z.- „ZONĂ DE URBANIZARE UTR UL3-LOCUIŢE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLŢIME PROPUŞ ÎN MUN.SIBIU, STR. PREOT BACCA, FN, va comunicam următoarele:

In momentul de fata strada Preot Bacca este refacuta cu zona carosabila de 7 m, marginita pe ambele laturi de trotuare cu latimea de 1-1,4 m.

Prin proiect se propune un drum nou ce va fi un drum public ce trece la Domeniul Public al Primăriei Sibiu cu un profil de 15 m.

Acest drum este necesar și pentru degrevarea strazii Preot Bacca o data cu realizarea ansamblului propus.

Acest drum mai are un rol important deoarece pe aici se va realiza accesul la una dintre parcarile publice din viitorul COMPLEX DE NATATIE situat la S-V de prezentul studiu. Suplimentar, pentru o circulație mai buna în zona se realizeaza un drum de 10 m, ce va fi un drum privat ce trece la Domeniul Public al Primăriei Sibiu. Toate străzile propuse vor avea trotuare de 1,5m latime pe ambele parti.

Ref. ADRESA 40683/26.05.2026, atașată dosar cu nr. Inreg. 38748/19.05.2026 Referitor la adresa dumneavoastră, cu privire la cererea înregistrată la Primăria Municipiului Sibiu cu nr. **38748 / 19.05.2026** a documentației de urbanism P.U.Z.- „ZONĂ DE

URBANIZARE UTR UL3-LOCUINȚE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ ÎN MUN.SIBIU, STR. PREOT BACCA, FN, va comunicam următoarele:

Zona UTR L3b se afla în imediata vecinătate a locuințelor existente cu regimul de înălțime S+P+1, S+P+M.

Aceasta zona are un caracter de locuințe cu regim redus de înălțime.

În momentul de față pe terenul Primăriei Sibiu cu CF nr 107741 se afla « Punct Depozitare Vehicule Ridicate - Politia Locală Sibiu ». Pe același amplasament, pe terenul propus ce aparține Primăriei Sibiu va fi tot un teren destinat Instituțiilor, servicii și circulație rutieră cu amenajări aferente UTR Is-Tra.

Reglementările propuse se aliniază cu cele din PUG actual respectiv: regim de înălțime S+P+6+M/R, POT maxim de 80%, CUT maxim de 2,4.

Acest teren este situat izolat față de restul propunerilor, pe o parte față de drumul propus cu profil de 15 m, pe partea cealaltă se afla restul dezvoltării propuse.

Pentru UTR L3b se propune regimul de înălțime S+P+2+M sau S+P+2+R sau S+D+P+1+M sau S+D+P+1+R. P.O.T.=35%, C.U.T.=1.2.

Referitor la adresa dumneavoastră, cu privire la cererea înregistrată la Primăria Municipiului Sibiu cu nr. **34323 / 05.05.2026** a documentației de urbanism P.U.Z.- „ZONĂ DE URBANIZARE UTR UL3-LOCUINȚE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ ÎN MUN.SIBIU, STR. PREOT BACCA, FN, va comunicam următoarele:

În momentul de față proiectul este la faza de obținerea de Consultarea Populației, după care intra în etapa de obținere Aviz Arhitect Șef și aprobare în Consiliul Local Sibiu. Ulterior acestor etape se va trece la realizarea documentațiilor pentru obținerea autorizațiilor de construire pentru drumuri, rețele de utilități clădiri și amenajări exterioare.

Referitor la adresa dumneavoastră, cu privire la cererea înregistrată la Primăria Municipiului Sibiu cu nr. **33171/30.04.2026** a documentației de urbanism P.U.Z.- „ZONĂ DE URBANIZARE UTR UL3-LOCUINȚE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ ÎN MUN.SIBIU, STR. PREOT BACCA, FN, va comunicam următoarele:

1. Conform cu Certificatele de urbanism emise pentru această investiție conform cu PUG Sibiu zona este situată în UTR UL3, unde sunt admise – clădiri cu regimul de înălțime S+P - S+P+3+R. Prin propunere se vor realiza locuințe individuale, locuințe colective mici și locuințe colective. Locuințele colective cu regimul de înălțime S+P+3+R sunt separate de restul locuințelor existente printr-un drum propus. În zona unde există construcții cu regimul de înălțime S+P+1 se propun clădiri cu regimul de înălțime S+P+2, adică cu un singur nivel în plus față de regimul de înălțime actual existent în zona.

2. Propunerile respectă încadrările din zona, respectiv conform cu Certificatele de urbanism emise pentru această investiție conform cu PUG Sibiu zona este situată în UTR UL3, unde sunt admise – clădiri cu regimul de înălțime S+P – S+P+3+R.

Referitor la adresa dumneavoastră, cu privire la cererea înregistrată la Primăria Municipiului Sibiu cu nr. **33214/30.04.2026** a documentației de urbanism P.U.Z.- „ZONĂ DE URBANIZARE UTR UL3-LOCUINȚE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ ÎN MUN.SIBIU, STR. PREOT BACCA, FN, va comunicam următoarele: Conform PUG Sibiu în cadrul acestui UTR s-a instituit o servitute de utilitate publică - un

drum nou care este proprietate privata propusa sa treaca la Domeniul Public al Primărie Sibiu cu un profil de 15 m. Acest drum este necesar și pentru degravarea strazii Preot Bacca o data cu realizarea ansamblului propus. Acest drum mai are un rol important deoarece pe aici se va realiza accesul la una dintre parcarile publice din viitorul COMPLEX DE NATATIE situat la S-V de prezentul studiu. Lacul precum si drumul de la vest la lac trasat pe schita, se afla in vecinatatatea de la sud-vest de ansamblul propus pe terenul ce apartine Municipiului Sibiu, teren pe care urmeaza sa fie realizat «COMPLEX DE NATATIE, SPORT SI AGREMENT », proiect de interes public local si zonal. Acest proiect nu face obiectul prezentului studiu. Suplimentar am tinut cont de acest viitor centru si am facut colelari pentru armonizari cu acesta.,,

În urma procedurii și consultării publicului documentația a fost actualizată și depusă cu nr. 69569/28.08.2026.

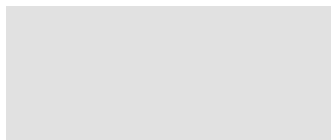
Etapă III. Implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ

Această etapă se desfășoară după aprobarea prin HCL a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și se supune Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

În acest sens, vor fi furnizate și puse la dispoziție în urma solicitărilor, conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare, planșele de reglementări urbanistice care reprezintă informații de interes public.

Raportul va fi afișat pe pagina de internet a Primăriei mun. Sibiu la adresa www.sibiu.ro.

**p.Arhitect Șef,
MARIUS JIVAN**



**p. Șef Serviciu
Andreea Borta Haideciuc**



**Serviciul Urbanism
Consilier Ramona Cîndea**



Raportul de informare și consultare a publicului a fost întocmit în 2 exemplare unul pentru Serviciul Urbanism al instituției și unul pentru proiectant.

Subsemnații:

Semnătura:

Redactat
Ramona Cîndea